



Σ.Ε.Τ.Κ.Ε.

ΣΥΝΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΩΝ  
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

Διονυσίου Αιγινήτου 7, 11528, Πίσια  
Τηλ. 210 6422418 | Φαξ. 210 6429725  
email: [info@setke.gr](mailto:info@setke.gr) [www.setke.gr](http://www.setke.gr)

ΑΘΗΝΑ 11-5-2017  
Αρ. Πρωτ.: 2600

**Προς: Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κ. Γεώργιο Σταθάκη.**

Αξιότιμε κ. Υπουργέ,

Ως κάτωθι, σας αποστέλλουμε τις εισηγήσεις - προτάσεις μας για το νόμο «**Για τον έλεγχο και τη προστασία του δομημένου περιβάλλοντος**»

**Άρθρο 87 Μειώσεις Προστίμων σε Ειδικές Ομάδες Πληθυσμού**

**Προτείνουμε:**

Στο άρθρο αυτό πρέπει να προστεθεί ειδική παράγραφος που να αφορά τις επιχειρήσεις ενοικιαζομένων διαμερισμάτων και δωματίων, για τις οποίες τα πρόστιμα πρέπει να είναι μειωμένα σε ποσοστό τουλάχιστον 50%, λόγω του είναι οι επιχειρήσεις αυτές είναι οικογενειακές και συνεισφέρουν τα μέγιστα στην τουριστική, οικιστική και οικοδομική ανάπτυξη της υπαίθρου, αλλά και στην οικονομική και συναλλαγματική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας.

**Άρθρο 90 Υπαγωγή αυθαιρέτων για το οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης**

**Προτείνουμε:**

α) Στη παράγραφο 1 του άρθρου 90 επειδή πρόκειται για υφιστάμενες κατασκευές είναι χρήσιμο να επαναληφθεί το προβλεπόμενο στο άρθρο 48 παρ. 6 του Ν. 4178/13 και η διατύπωση «με βάση την κείμενη νομοθεσία» να αντικατασταθεί με τη διατύπωση «με βάση τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της». Έτσι προτείνεται η πιο κάτω τροποποίηση :

1.α) Στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης «με βάση τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της», αυτές υπάγονται στον παρόντα νόμο .....

β) Είναι σκόπιμο και δίκαιο να διευκρινισθεί και να προβλεφθεί ρητά στη παράγραφο 1 του άρθρου 90 η δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης κτιρίων των οποίων η οικοδομική άδεια ακυρώθηκε με αμετάκλητη δικαστική απόφαση χωρίς υπαιτιότητα του ενδιαφερομένου ή λόγω τυπικών παραλείψεων της αρμόδιας για την έκδοση της άδειας αρχής. Αποτελεί υποχρέωση της πολιτείας τουλάχιστον να εξισώσει τους ανυπαίτιους ιδιοκτήτες με όσους παρανόμησαν και να δοθεί και σ' αυτούς η δυνατότητα, εφόσον είναι τεχνικά εφικτό, να ενταχθούν στην παρ. 1 του άρθρου 90 λύνοντας το πρόβλημα που τους δημιουργήθηκε από λάθη που βαρύνουν αποκλειστικά τη διοίκηση, αντί της υπαγωγής στην παρ. 3 του άρθρου 94 (που αφορά προσωρινή τακτοποίηση για 30 χρόνια και δεν λύνει οριστικά το πρόβλημα). Έτσι προτείνεται να συμπεριληφθεί στο άρθρο 90 η πιο κάτω διευκρίνιση :

«Στο άρθρο αυτό περιλαμβάνονται και μπορούν να ενταχθούν αυθαίρετα κτίρια χωρίς οικοδομική άδεια ή με υπέρβαση της οικοδομικής άδειας, αλλά και κτίρια των οποίων η οικοδομική άδεια ακυρώθηκε με αμετάκλητη δικαστική απόφαση χωρίς υπαιτιότητα του ενδιαφερομένου ή λόγω τυπικών παραλείψεων της αρμόδιας για την έκδοση της άδειας αρχής. Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται μόνο το παράβολο της παραγράφου 10 του άρθρου 83 χωρίς απαίτηση καταβολής οποιουδήποτε προστίμου».

γ) Θα πρέπει να υπάρξει σαφής αναφορά στο άρθρο 90 για τη δυνατότητα νομιμοποίησης τμήματος κτιρίου για το οποίο μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια, το οποίο συνδέεται στατικά και λειτουργικά με αυθαίρετο τμήμα που δεν έχει αυτοτελή λειτουργία (π.χ. επέκταση του τμήματος του κτιρίου για το οποίο εκδίδεται η άδεια στην κάτοψη ή καθ' ύψος, χωρίς να δημιουργούνται χώροι αυτοτελούς λειτουργίας), εφόσον το αυθαίρετο τμήμα μπορεί να τακτοποιηθεί και να εξαιρεθεί της κατεδάφισης μετά τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου (π.χ. αυθαιρεσία κατηγορίας 4αα του άρθρου 80).

### **Άρθρο 94 Απαγόρευση υπαγωγής λόγω ανάκλησης ή ακύρωσης αδειάς**

1. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται και κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή και η οποία μεταγενέστερα ανακλήθηκε για οποιονδήποτε λόγο, εκτός εάν η ανάκληση οφείλεται σε υποβολή αναληθών στοιχείων ή ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης κατά την έκδοση τους. Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται για κάθε ιδιοκτησία, το παράβολο της παρ. 10 του άρθρου 83 χωρίς απαίτηση καταβολής οποιουδήποτε προστίμου.

2. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή και που μεταγενέστερα ανακλήθηκε λόγω υποβολής αναληθών στοιχείων ή ανακριβούς αποτύπωσης της υπάρχουσας κατάστασης. Για τα κτίσματα αυτά υποβάλλονται όλα τα δικαιολογητικά του άρθρου 83 και καταβάλλεται το σχετικό παράβολο, καθώς και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

3. Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και του παρόντος άρθρου κτίσματα που κρίθηκαν αυθαίρετα με αμετάκλητη απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου,

πλην των κτισμάτων των οποίων οι άδειες ακυρώθηκαν με αμετάκλητη δικαστική απόφαση άνευ υπαιτιότητας του ενδιαφερομένου ή λόγω τυπικών παραλείψεων της αρμόδιας για την έκδοση της άδειας αρχής. Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται για κάθε ιδιοκτησία, το παράβολο της παρ. 10 του άρθρου 83 χωρίς απαίτηση καταβολής οποιουδήποτε προστίμου.

### **Προτείνουμε:**

1. Επειδή είναι από τα πιο σοβαρά θέματα και με κίνδυνο ανά πάσα στιγμή η παράγραφος αυτή να χαρακτηριστεί αντισυνταγματική θα πρέπει να αντιμετωπιστεί με μεγάλη προσοχή από το νομοπαρασκευαστικό τμήμα του ΥΠΕΝ και να γραφεί με αναλυτική και σωστή διατύπωση.

2. Να αναφερθεί ρητώς ότι τα αυθαίρετα της παρ. 3 μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος νόμου και να τακτοποιηθούν με σκοπό την κατεδάφιση. Αφού η κατεδάφιση είναι σε εφαρμογή και εκτέλεση της δικαστικής απόφασης είναι τελείως παράλογο να μη δίνεις τη δυνατότητα στον πολίτη σε εκτέλεση της απόφασης του δικαστηρίου να κατεδαφίσει το ακίνητο πληρώνοντας ότι προβλέπεται για την τακτοποίηση προς κατεδάφιση. Εξάλλου τα πρόστιμα διατήρησης για τα ακίνητα της περίπτωσης αυτής είναι τεράστια όχι λόγω υπαιτιότητας του πολίτη αλλά λόγω των μακροχρόνιων δικαστικών αγώνων. (τουλάχιστον δεκαετία μέχρι να τελεσιδικήσουν).

3. Και πριν τον Ν. 4014/2011 και το Ν. 4178/2013, τα ακίνητα στα οποία είχε ακυρωθεί ή ανακληθεί η οικοδομική άδεια χωρίς υπαιτιότητα του πολίτη, ανεξαρτητως αν η άδεια είχε ακυρωθεί με τελεσίδικη δικαστική απόφαση ή από την Διοίκηση μπορούσαν να εξαιρεθούν από την κατεδάφιση (άρθ.15 παρ.1 Ν.1337/83 συμπλ. με άρθ.8 παρ.7 Ν.1512/85). Οι διατάξεις αυτές ισχύουν μέχρι σήμερα χωρίς να έχουν κριθεί αντισυνταγματικές. Σωστά προβλέπεται και στον παρόν νόμο αντίστοιχη ρύθμιση.

4. Θα πρέπει να δίνεται η δυνατότητα εφόσον ο πολίτης σε συμμόρφωση της δικαστικής απόφασης κατεδαφίσει τα τμήματα του ακινήτου (ή γενικά άρει τους λόγους) εξαιτίας των οποίων ακυρώθηκε η οικοδομική άδεια, να μπορεί να κάνει υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου για το υπόλοιπο τμήμα του κτιρίου (γενικά ακινήτου) ώστε να προβεί στην έκδοση άδειας νομιμοποίησης.

Γενικά η αντιμετώπιση πρέπει για λόγους χρηστής διοίκησης και ίσης μεταχείρισης των πολιτών να είναι ότι σε περίπτωση που ο πολίτης σε συμμόρφωση και σε εκτέλεση της δικαστικής απόφασης άρει τους λόγους για τους οποίους ακυρώθηκε η οικοδομική άδεια ή κατεδαφίσει τις αυθαίρετες κατασκευές, να μπορεί να τύχει των ευνοϊκών ρυθμίσεων του παρόντος νόμου.

Σε αντίθετη περίπτωση η προσφυγή στη δικαιοσύνη για θέματα αυθαιρέτων θα είναι μόνο για τους πολύ πλουσίους, αφού σε περίπτωση που για κάποιον εκδοθεί δικαστική απόφαση σε βάρος του, απλά θα έχει καταστραφεί.

## **Άρθρο 99 Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε παραδοσιακό οικισμό**

### **Προτείνουμε:**

α) Προτείνεται να προσδιοριστούν οι όροι που χρησιμοποιούνται: αρχαιολογικός χώρος ή τόπος (ενιαίος ή με διαβαθμισμένες ζώνες προστασίας), ιστορικός τόπος, ιστορικός ή παραδοσιακός οικισμός ή παραδοσιακό τμήμα πόλης σε συνεννόηση με το ΥΠΠΟΑ, ώστε με την έναρξη ισχύος του νόμου να δύναται δοθούν οδηγίες από τις περιφερειακές υπηρεσίες (Εφορίες Αρχαιοτήτων). Υπάρχει μεγάλη σύγχυση στο ζήτημα αυτό και ταλαιπωρούνται πολλοί εμπλεκόμενοι, χάνοντας χρόνο. Είναι ιδιαίτερα σημαντικό να προβλεφθεί διευκρίνιση αν υπάρξει οικονομικό κίνητρο για υπαγωγή το πρώτο εξάμηνο.

β) σε τμήματα μεγάλων αστικών κέντρων (Χανιά, Ηράκλειο, κ.α.), που χαρακτηρίστηκαν αρχαιολογικοί τόποι το 1965, η έγκριση κήρυξης και οριοθέτησής τους ως αρχαιολογικού χώρου έγινε χρόνια αργότερα (2011-2012). Τέτοιοι αρχαιολογικοί χώροι εντάσσονται στους ιστορικούς τόπους της παρ.9; Αν ναι, τότε:

β1) Δεν υπάρχει σύγχυση με παραδοσιακά τμήματα πόλεων που αναφέρονται στη παρ.1 του άρθ.99;

Δεν προβλέπονται διαβαθμισμένες ζώνες προστασίας άρα δεν υπάρχει σύγχυση με την περίπτωση θ, παρ.2, άρθ.73;

β2) στην παρ.9 αναφέρεται «οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται αναλόγως...» εννοούνται όλοι οι παρ.1-8 του άρθρου; Αν τα κέντρα των παραπάνω πόλεων θεωρηθούν ιστορικοί – αρχαιολογικοί τόποι (χώροι που ελέγχονται από το ΥΠΠΟΑ και όχι παραδοσιακοί χώροι που ελέγχονται από το ΥΠΕΚΑ), σύμφωνα με την παρ.1 του άρθ.99, υποβάλλεται Τεχνική Έκθεση μηχανικού εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις έγιναν πριν τον χαρακτηρισμό (δηλ. στην περίπτωση Χανίων & Ηρακλείου πριν το 1965) ή πριν την κήρυξη (το 2012);

Επίσης, σε περιπτώσεις αρχαιολογικών χώρων σε αστικά κέντρα > 5000 κατοίκων (όπως τα προαναφερόμενα), αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις που υλοποιήθηκαν πριν το 2011 και μετά το χαρακτηρισμό της έκτασης ως αρχαιολογικού χώρου υπάγονται στο νέο νόμο με Τεχνική Έκθεση μηχανικού και δεν απαιτείται απόφαση επιτροπής του άρθ.3 που αντικαθίσταται από το Τοπικό Συμβούλιο Μνημείων;

β3) το Τοπικό Συμβούλιο Μνημείων εμπλέκεται ως αντικαταστάτης της επιτροπής της παρ.3: i) σε αρχαιολογικούς χώρους – οικισμούς 5000 κατοίκων αλλά επίσης δεν προσαρμόζεται και αντίκειται στους μορφολογικούς περιορισμούς της περιοχής;

## **Άρθρο 103 Αυθαίρετες κατασκευές τουριστικών εγκαταστάσεων**

Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις τουριστικών εγκαταστάσεων, κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης και των

χρήσεων γης που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής, υπό την προϋπόθεση ότι για τις κατασκευές αυτές έχει εκδοθεί, μετά την καταβολή σχετικού προστίμου, σήμα λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ, καθώς και υπό την προϋπόθεση ότι λειτουργούσαν νομίμως μέχρι την 28.07.2011.

### **Προτείνουμε:**

Το δίκαιο και το ορθό, για να μην υπάρχουν πολεοδομικές αυθαιρεσίες δύο ταχυτήτων και διαφορετικών χρονικών περιόδων να διορθωθεί ως εξής: « .....υπό την προϋπόθεση ότι για τις κατασκευές αυτές έχει εκδοθεί, μετά την καταβολή σχετικού προστίμου, σήμα λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ, καθώς και υπό την προϋπόθεση ότι λειτουργούσαν νομίμως μέχρι την 31-12-2014».

Είμαστε σύμφωνοι με τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο νόμο, αλλά με την διόρθωση που αναφέρομε παραπάνω, ωστόσο επισημαίνουμε την ερμηνευτική ασάφεια του όρου «τουριστικών εγκαταστάσεων». Πρέπει να ξεκαθαριστεί ότι η τακτοποίηση αφορά όλα τα καταλύματα, τόσο τα κύρια όσο και τα μη κύρια, καθώς και τις λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις ή τουλάχιστον να αναφερθεί αυτό ερμηνευτικά στην αιτιολογική έκθεση την οποία δεν έχουμε στην διάθεσή μας προς σχολιασμό. Η υλοποίηση της απαραίτητης ως άνω διευκρίνησης θα εξασφαλίσει ίσες ευκαιρίες για την τουριστική διαμονή, εκμηδενίζοντας ταυτόχρονα το ενδεχόμενο αδικαιολόγητο ανταγωνιστικό πλεονέκτημα που θα μπορούσαν να αποκτήσουν ορισμένες επιχειρήσεις τουριστικής διαμονής έναντι των υπολοίπων. Στο άρθρο πρέπει να αναφέρεται ρητά ότι αφορά και επιχειρήσεις Ενοικιαζομένων Διαμερισμάτων και Δωματίων για την αποφυγή παρερμηνειών που ενδεχομένως ελλοχεύουν στο όρο «τουριστικές εγκαταστάσεις».

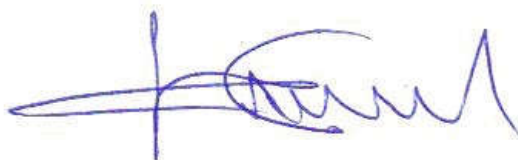
Με εκτίμηση,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ



ΤΟΚΟΥΖΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ

Ο ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ



ΕΥΘΥΜΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ